

|                                | Bezeichnung  | Beschreibung  | Ziele und Beitrag zur Innenentwicklung   |
|--------------------------------|--|---|--|
| formelle Planungsinstrumente   | <b>Kommunale Richtplanung</b><br>§ 14ff PBG (inkl. Erschliessungsprogramm)<br><i>behördenverbindlich</i>                     | Der kommunale Richtplan ermöglicht eine übergeordnete Gesamtschau zu den anstehenden Aufgaben der Raumentwicklung für die kommenden 20 bis 25 Jahre und legt prinzipielle Entwicklungsvorstellungen fest. Er verfeinert damit die übergeordneten Festlegungen zur Abstimmung der Innenentwicklung auf die weiteren raumwirksamen Tätigkeiten (z.B. Verkehrs-, Freiraumplanung). Zudem dient der Richtplan der Interessenabstimmung der Gemeinde mit dem Kanton und den Nachbargemeinden.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leitplanken und definierten Handlungsrahmen für Innenentwicklung festlegen (Gebiete mit Innenentwicklungspotenzial und allenfalls Mindestdichten festlegen, Entwicklungsschwerpunkte bezeichnen)</li> <li>- zielgerichtete räumliche Abstimmung bedeutender Einzelvorhaben definieren</li> <li>- konkretes weiteres Vorgehen hinsichtlich Innenentwicklung definieren</li> <li>- Erschliessung der noch nicht oder erst teilweise erschlossenen Baugebiete etappieren und zeitlich steuern (Erschliessungsprogramm)</li> </ul>  |
|                                | <b>Rahmennutzungsplanung</b><br>§ 17ff PBG<br>(Zonenplan und Baureglement)<br><i>grundeigentümergebunden</i>                 | Die Rahmennutzungsplanung legt als planerische Grundordnung einer Gemeinde parzellenscharf die zulässige Bodennutzung bezüglich Zweck, Ort und Mass fest.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Innenentwicklung im Baureglement mit entsprechendem Artikel verankern (Nutzungsart und -mass)</li> <li>- Anreize zur Innenentwicklung schaffen (z.B. Ausnutzungsbonus)</li> <li>- zonenspezifische Regelungen treffen, welche Verdichtungs- und Erneuerungsprozesse zulassen</li> <li>- Nutzungsmass (Grenzabstände, Gebäudehöhen, Geschosshöhe, Ausnutzung etc.) und -art anpassen, allenfalls auf Grundlage einer konkreten Planungsabsicht</li> <li>- Gebietsentwicklungen mit Liberalisierung der Bauvorschriften anstossen</li> <li>- Qualität der Innenentwicklung über Gestaltung der Bauten und Anlagen, Umgebungsgestaltung, Spiel- und Freizeitanlagen etc. regeln</li> </ul> |
|                                | <b>Sondernutzungsplanung</b><br>- Gestaltungsplan § 23ff PBG<br>- Baulinienplan § 25ff PBG<br><i>grundeigentümergebunden</i> | Der Gestaltungsplan regelt die Bebauung und konkretisiert die räumlichen Entwicklungsziele für einen bestimmten Perimeter. Er bezweckt in der Regel eine qualitative und der Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes. Von der Regelbauweise kann abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Der Baulinienplan begrenzt die Bebauung und dient insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungsabsichten aus informellen Planungsinstrumenten oder -verfahren grundeigentümergebunden umsetzen</li> <li>- Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sicherstellen</li> <li>- einheitliche Gestaltungsgrundsätze für ein Gebiet / Areal (z.B. Städtebau, Freiraum) entwickeln und grundeigentümergebunden festhalten</li> <li>- massgeschneiderte Abweichungen von der Regelbauweise (Rahmennutzungsplanung) ermöglichen - Etappierung der Umsetzung von Bauten und Anlagen festhalten</li> </ul>   |
|                                | <b>Planungszone</b><br>§ 32ff PBG<br><i>grundeigentümergebunden</i>  | Mit dem Ausscheiden einer Planungszone über ein bestimmtes Gebiet kann sichergestellt werden, dass laufende planerische Massnahmen oder die Erschliessung nicht unterlaufen werden.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungsabsichten respektive Entwicklungsüberlegungen für ein Gebiet sichern</li> <li>- Planungs- und Entscheidungsfreiheit der Behörden bewahren</li> <li>- öffentliches Interesse an einer Planungsabsicht durchsetzen</li> </ul>   |
|                                | <b>Baubewilligung</b><br>§ 106ff PBG<br><i>grundeigentümergebunden</i>   | Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft die Gemeinde, ob ein Baugesuch sämtliche öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, insbesondere aus dem Planungs-, Bau- und Umweltschutzrecht einhält.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einhalten der Vorgaben zur Innenentwicklung aus der Rahmen- und Sondernutzungsplanung überprüfen</li> <li>- Erfüllung der qualitativen Aspekte einer Innenentwicklung (z.B. Gestaltung der Bauten und Anlagen, Umgebungsgestaltung, Spiel- und Freizeitanlagen) beurteilen und allenfalls festlegen</li> </ul>  |
| informelle Planungsinstrumente | <b>Masterpläne</b><br><i>wegleitend</i>  | Ein Masterplan stellt eine Vereinbarung zwischen den beteiligten Planungspartnern dar. Er beschreibt die zukünftige Funktion und Bedeutung des Raumes, legt Rahmenbedingungen und Spielräume für die weitere Entwicklung fest. Es können auch Handlungsvorschläge erarbeitet werden.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- unterschiedliche Planungsinteressen zusammenführen und abstimmen</li> <li>- räumlich konkrete Entwicklungsziele festlegen</li> <li>- Massnahmen aus den Entwicklungszielen ableiten und räumlich verorten</li> </ul>  |
|                                | <b>Städtebauliches Konzept</b><br><i>wegleitend</i>  | Mit einem städtebaulichen Konzept werden generelle Entwicklungsziele in den Raum übersetzt. Es zeigt konkrete bauliche und gestalterische Umsetzungsmöglichkeiten auf (z.B. Anordnung der Gebäude). Oft wird es durch ein Wettbewerbsverfahren erarbeitet.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- zu einem frühen Zeitpunkt Planungsziele zwischen Gemeinde, Eigentümern und Investoren abstimmen</li> <li>- Umsetzungswahrscheinlichkeit und Qualität von Projekten erhöhen</li> <li>- Qualitätsanforderungen (z.B. Freiraumausstattung, Ansprüche an Architektur) und Rahmenbedingungen der planungsrechtlichen Umsetzung (z.B. Abstände, Bauvolumen) bestimmen</li> <li>- Entwicklungsideen zur Innenentwicklung visualisieren</li> <li>- Massnahmen aus den Entwicklungszielen ableiten und räumlich verorten</li> </ul>  |
|                                | <b>Leitbilder</b><br><i>wegleitend</i>   | Leitbilder formulieren für ein bestimmtes Gebiet die künftige Entwicklung bezüglich Bebauung, Nutzung, Freiräumen und Erschliessung. Sie stellen einen generalisierter Entwurf eines anzustrebenden räumlichen Zustands dar und bieten Orientierung für weitere Entwicklungen.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundlage für Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne erarbeiten</li> <li>- Massnahmen aus den Entwicklungszielen ableiten und allenfalls räumlich verorten</li> </ul>  |

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| informelle Planungsverfahren (Variantenverfahren) | <b>Testplanungen</b>  | Qualifiziertes Verfahren, um bei komplexen Aufgabenstellungen eine konsolidierte Vorstellung über die gewünschte Entwicklung mit den verschiedenen Akteuren bei unterschiedlichen oder unklaren Interessen zu erarbeiten. Die Problemsituation ist grösstenteils unklar, die Rahmenbedingungen sind durch das Verfahren zu erkunden. Mit der Testplanung werden unterschiedliche Ideen im Wechselspiel von Entwurf und Kritik getestet, um grundsätzliche Lösungsmöglichkeiten inklusive Begründung zu entwickeln. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interessen der Akteure klären</li> <li>- Problemsituation und Rahmenbedingungen präzisieren</li> <li>- Qualitätsanspruch an Innenentwicklung (Siedlungs-, Wohnqualität und Grün-, Freiraumqualität) erhöhen</li> <li>- Empfehlungen zum weiteren Vorgehen hinsichtlich Umgang mit den Resultaten abgeben</li> </ul> |
|   | <b>Wettbewerbsverfahren</b><br>(Ideen- oder Projektwettbewerb) nach SIA 142 | Qualifiziertes Verfahren, um bei klar definierten Aufgabenstellungen eine konsolidierte Vorstellung über die gewünschte Entwicklung mit einem oder mehreren Akteuren bei grösstenteils geklärteter Interessenslage zu erarbeiten. Die Problemsituation ist geklärt, die Rahmenbedingungen vorgegeben. Gewährleistet eine grosse Vielfalt von Lösungsansätzen (Varianten) bei offenem und meist anonymem Verfahren.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- optimale Lösungsfindung durch Erarbeiten mehrerer Varianten</li> <li>- Qualitätsanspruch an Innenentwicklung (Siedlungs-, Wohnqualität und Grün-, Freiraumqualität) erhöhen</li> <li>- Empfehlungen zum weiteren Vorgehen hinsichtlich weiterer Bearbeitung der Bestvariante abgeben</li> </ul>                     |
|   | <b>Studienaufträge</b><br>nach SIA 143                                      | Qualifiziertes Verfahren, um bei Aufgaben mit einem oder mehreren Akteuren mit ähnlichen Interessen eine konsolidierte Vorstellung über die gewünschte Entwicklung zu erarbeiten. Die Problemsituation ist grösstenteils geklärt, die Rahmenbedingungen müssen durch das Verfahren präzisiert werden. Kein anonymes Verfahren, was zu einer Einschränkung der Vielfalt an Lösungsvorschlägen (Varianten) führen kann.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rahmenbedingungen präzisieren und mögliche Einschränkungen klären</li> <li>- Qualitätsanspruch an Innenentwicklung (Siedlungs-, Wohnqualität und Grün-, Freiraumqualität) erhöhen</li> <li>- Empfehlungen zum weiteren Vorgehen hinsichtlich weiterer Bearbeitung der Bestvariante abgeben</li> </ul>               |

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| formelle Instrumente zur Baulandmobilisierung | <b>Baulandumlegung und Grenzbereinigung</b><br>§ 51ff PBG<br><i>grundeigentümergebunden</i> | Die Baulandumlegung dient der Neuordnung von Grundstücksverhältnissen für eine optimale Baulandnutzung bei blockierten Entwicklungen aufgrund schlechter Parzellenformen oder komplizierten Eigentumsverhältnissen.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücke neu anordnen, um bessere Gesamtlösung zu schaffen</li> <li>- Flächenumlegung initiieren, um entwickelbare Parzellenformen zu schaffen</li> </ul>   |
|   | <b>Mehrwertabgabe</b><br>§ 63 PBG<br><i>grundeigentümergebunden</i>                         | Mehrwertabgaben gleichen Vorteile aus, die durch neue Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder von öffentlichen Zonen zu übrigen Bauzonen entstehen.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenspekulationen entgegenwirken</li> <li>- weitere raumplanerische Massnahmen im Zusammenhang mit Innenentwicklung finanzieren</li> </ul>  |
|   | <b>Verwaltungsrechtliche Verträge</b> § 71 PBG<br><i>grundeigentümergebunden</i>            | Mit verwaltungsrechtlichen Verträgen zwischen Gemeinde und Grundeigentümer werden unverbindliche Planungsabsichten in einen rechtlichen Rahmen mit dem Grundeigentümer eingebunden. Unter anderem kann in Verträgen auch eine Baupflicht vereinbart werden. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundeigentümer rechtsverbindlich zu einer bestimmten Planungsabsicht verpflichten</li> <li>- zeitnahe Überbauung über die Baupflicht im Vertrag vereinbaren</li> <li>- konkrete Aufgaben und Qualitätsstandards bei der Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten festlegen</li> </ul> |

|  |                                       |  |  |
|--|---------------------------------------|--|--|
| informelle Mittel zur Baulandmobilisierung | <b>Aktive Bodenpolitik</b>            | Kauf oder Verkauf von Schlüsselparzellen durch die Gemeinde oder Abtausch von Flächen mit gemeindeeigenen Parzellen (Voraussetzungen: Landkreditkonto respektive gemeindeeigene Parzellen) oder Vorkaufs- und Nutzungsrechte aushandeln für das Anstossen einer zielgerichteten Entwicklung. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung einzelner Flächen steuern</li> <li>- Schlüsselflächen für die Gemeindeentwicklung sichern</li> <li>- Entwicklung auf einem grösseren Gebiet durch spezifischen Parzellenkauf anschieben</li> </ul>  |
|  | <b>Grundeigentümergepräche</b>        | Aktives Zugehen der Gemeinde (für Planung zuständiger Gemeinderat oder Gemeindepräsident) auf Grundeigentümer zwecks Anstossen von Entwicklungen und / oder partnerschaftlicher Zusammenarbeit.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gründe für Entwicklungsblockade in Erfahrung bringen, mögliche Entwicklungsabsichten klären und allfällige Verkaufsbereitschaft erfahren</li> <li>- Zeithorizont der Weiterentwicklung des Areals abschätzen</li> <li>- weiteres Vorgehen (z.B. gemeinsame Planung) klären</li> </ul> |
|  | <b>Beratungsangebote der Gemeinde</b> | Aktive Beratung der Grundeigentümer von Arealen mit Innenentwicklungsreserven oder Innenentwicklungspotenzialen durch die Gemeinde mit Bereitstellung entsprechender personeller und finanzieller Ressourcen.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- erste niederschwellige Anlaufstelle schaffen (z.B. kostenlose Erstberatung)</li> <li>- dem Grundeigentümer Möglichkeiten einer Verdichtung aufzeigen</li> <li>- beim Kauf / Verkauf von Grundstücken unterstützen</li> </ul>  |
|  | <b>Vermittlerrolle Gemeinde</b>       | Aktive Beratung der Grundeigentümer von Arealen mit Innenentwicklungsreserven oder Innenentwicklungspotenzialen durch die Gemeinde mit Bereitstellung entsprechender personeller und finanzieller Ressourcen.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diskussion moderieren und Konsens zu den Entwicklungsabsichten herbeiführen</li> <li>- Grundsatzentscheid herbeiführen oder als Gemeinde Grundsatzentscheid fällen bei blockierenden kantonalen Vorgaben (sofern berechtigt)</li> </ul>   |
|  | <b>Öffentlichkeitsarbeit</b>          | Offene Information der Gemeinde gegenüber der Bevölkerung zu den Entwicklungsabsichten der Gemeinde / in bestimmten Gebieten.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Akzeptanz bezüglich Innenentwicklung schaffen</li> <li>- Interesse wecken und Umsetzung fördern</li> <li>- verfügbare Grundstücke publik machen (z.B. öffentliche Baulanddatenbank auf Website)</li> </ul>  |